

Årsredovisning

BRF Sjöheden i Eksjö

716428-0021

Styrelsen för BRF Sjöheden i Eksjö får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10 - 11

FASTSTÄLLELSE

Undertecknad styrelseledamot i BRF Sjöheden i Eksjö intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Eksjö 2026-03-08



Ben Olsson

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhetsberättelse för Brf Sjöheden i Eksjö 2025

Styrelsen för BRF Sjöheden i Eksjö får härmed avge årsredovisning och verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 250101 - 251231.

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sjöheden i Eksjö.

Styrelsen har sitt säte i Eksjö. Registreringen gjordes 19911029. Nuvarande stadgar antagna 20170815.

Föreningens är en äkta bostadsrättsförening med ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tillhörande mark i anslutning till bostaden för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

STYRELSE, REVISORER OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

Björn Olsson, ordförande

Lena Johansson, ledamot

Martin Andersson, ledamot

Philip Dahl, suppleant

Erik Wikander, suppleant

Karl-Johan Svahn har under året avgått ur styrelsen på egen begäran.

Revisorer: Marita Rydberg, extern revisor

Ulf Johnson, revisorsuppleant

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls 250616

MEDLEMSINFORMATION

Vid årets början uppgick medlemsantalet till 31 st.

Under året har 2 medlem tillkommit och 2 har utträtt.

1 bostad har under året överlåtits.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheterna Vintergreven 1, Manskören 1, Majbrasan 2, Vårgreven 1 och Vårgreven 2 med adress Rytterspelsgatan belägna i Eksjö kommun.

Fastigheternas totala boarea är 2185 kvm fördelad på 19 bostadsrättslägenheter i 7 huskroppar. Samtliga bostäder består av 5 ROK och med en yta på 115 kvm.

I slutet av 2023 installerades solceller på fastigheten.

Totalt taxeringsvärde 2024 är 32.855 tkr varav byggnad 25.582 tkr och mark 7.273 tkr. Fastigheterna belastas inte av någon fastighetsskatt.

Energideklaration är gjord som är giltig tom 2033-10-14.

OVK kontroll är genomförd 230613.

FASTIGHETENS UNDERHÅLL

Föreningen har tagit fram en underhållsplan 2023 som sträcker sig tom 2042. Den visar att det årliga avsättningsbehovet är i snitt ca 292 tkr årligen.

I budgetarbetet är styrelsens mål att täcka det årliga avsättningsbehovet med dels avsättning av likvida medel årligen och resterande ska täckas in av föreningens årliga amortering.

Årlig avsättning till underhållsfonden är 118 tkr och amorteringen är 290 tkr.

UTFÖRDA OCH PLANERADE UNDERHÅLL PÅ FASTIGHETEN

Under 2025 har service på värmepumparna utförts.

För 2026 planeras inget större underhåll.

EKONOMI

Föreningen budgeterar inför varje år och utifrån det bestäms kommande års månadsavgifter.

Årets resultat visar -89 tkr (-113 tkr föreg år). Exkluderat avskrivningarna på 476 tkr men inkluderat amortering 290 tkr och avsättningen till underhåll 118 tkr är resultatet -21 tkr. Det visar att föreningen med nuvarande avgifter inte riktigt kan sätta av hela summan för det årliga underhållet.

Kostnaderna kopplade till fastighetens drift har ökat jämfört med föregående år och det är främst servicen på värmepumparna som står för ökningen. Räntekostnaden har minskat jämfört föregående år.

Föreningen var vid räkenskapsårets slut belånad i Stadshypotek. Översikt över lån och bindningstider visas under separat not.

I samband med budgetarbetet för 2026 så har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om ca 3,5%.

Föreningens ekonomiförvaltning sköts av DFEF AB

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fullständiga försäkringsvillkor finns att hämta på www.lansforsakringar.se

Försäkringsvillkor:

Maskinförsäkring för byggnad MA 01:4

Fastighetsförsäkring V 066:19

Ansvarsförsäkring för styrelse i bostadsrättsförening V 456:5

Bostadsrättsförsäkring V 513:8

Allriskförsäkring för byggnad V 561:4

Förmögenhetsbrottsförsäkring V 810:13

Förmögenhetsbrottsförsäkring för styrelse i

Bostadsrättsförening V 811:4

Rättsskyddsförsäkring V 825:17

Husbocksförsäkring V 830:5

Sanering-Ohyresbekämpning V 901:7

Viktig allmän information Y 001:1

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Rörelseintäkter	1 324	1 253	1 024	1 024
Resultat efter finansiella poster	-90	-113	-256	162
Soliditet %	59	59	59	60
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	600	572	468	468
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	99	99	99
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	10 309	10 371	10 568	9 946
Sparande (kr) per kvadratmeter	543	485	455	853
Räntekänslighet %	17	18	23	21

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 162 000	586 396	303 947	-112 760	32 939 583
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-112 760	112 760	0
Avsättning till yttre UH-fond		118 000	-118 000		0
Årets resultat				-89 951	-89 951
Belopp vid årets utgång	32 162 000	704 396	73 187	-89 951	32 849 632

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	73 187
Årets resultat	-89 951
<i>Summa</i>	<i>-16 764</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	118 000
Balanseras i ny räkning	-134 764
<i>Summa</i>	<i>-16 764</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Medlemsavgifter	2	1 318 088	1 253 408
Övriga rörelseintäkter		5 556	2 266
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 323 644	1 255 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-91 496	-38 639
Övriga externa kostnader		-67 371	-62 302
Personalkostnader	4	-11 440	-999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-476 303	-476 304
Summa rörelsekostnader		-646 610	-578 244
Rörelseresultat		677 034	677 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 840	35 584
Räntekostnader		-787 825	-825 774
Summa finansiella poster		-766 985	-790 190
Resultat efter finansiella poster		-89 951	-112 760
Resultat före skatt		-89 951	-112 760
Årets resultat		-89 951	-112 760

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	54 299 490	54 775 793
Summa materiella anläggningstillgångar		54 299 490	54 775 793
Summa anläggningstillgångar		54 299 490	54 775 793
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 064	28 286
Summa kortfristiga fordringar		30 064	28 286
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 185 816	1 059 998
Summa kassa och bank		1 185 816	1 059 998
Summa omsättningstillgångar		1 215 880	1 088 284
SUMMA TILLGÅNGAR		55 515 370	55 864 077

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 162 000	32 162 000
Fond för yttre underhåll		704 396	586 396
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>32 866 396</i>	<i>32 748 396</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		73 187	303 947
Årets resultat		-89 951	-112 760
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-16 764</i>	<i>191 187</i>
Summa eget kapital		32 849 632	32 939 583
Långfristiga skulder			
Hypotekslån bundna	6	13 884 640	14 035 560
Summa långfristiga skulder		13 884 640	14 035 560
Kortfristiga skulder			
Kommande års amortering	6	290 380	290 380
Rörlig del av hypotekslån	6	8 350 320	8 473 780
Leverantörsskulder		–	1 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 398	122 854
Summa kortfristiga skulder		8 781 098	8 888 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 515 370	55 864 077

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	677 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	476 303
Erhållen ränta	20 840
Erlagd ränta	-787 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	386 352
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 778
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	15 624

Kassaflöde från den löpande verksamheten 400 198

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-274 380
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -274 380

Årets kassaflöde 125 818

Likvida medel vid årets början	1 059 997
Likvida medel vid årets slut	1 185 815

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper**Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningstider anläggningstillgångar

Byggnaden är komponentindelad enligt schablon på de olika komponenternas bedömda livslängd

Mark ingen avskrivning

Markanläggningar 10-50 år

Komponenter ingående i byggnad 10-50 år

Underhållsfond

Föreningen avsätter årligen en summa till yttre underhållsfond

Not 2	Rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Medlemsavgifter	1 311 000	1 249 668
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	7 088	3 740
	Övrigt	5 556	2 266
	Summa	1 323 644	1 255 674

Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Reparation och underhåll fastigheten	33 688	-6 375
	Trädgårdsskötsel	10 835	6 740
	Förbrukningsinventarier	3 900	-
	Fastighetsförsäkring	43 073	38 274
		91 496	38 639

Not 4	Personal	2025-12-31	2024-12-31
	Arvoden styrelse	9 996	999
	Sociala kostnader	1 444	-
	Totalt	9 996	999

Not. 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2024-12-31
	Byggnader	47 770 461	47 770 461
	Mark	9 500 000	9 500 000
	Utgående anskaffningsvärden	57 270 461	57 270 461
	Ingående avskrivningar	-2 494 668	-2 018 365
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-476 303	-476 304
	Utgående avskrivningar	-2 970 971	-2 494 669
	Redovisat värde	54 299 490	54 775 792
	BOKFÖRT VÄRDE:		
	Byggnad 44.799.490		
	Mark 9.500.000		
	Totalt 54.299.490		

Not. 6	Förfallande skulder	2023-12-31	2024-12-31
	Handelsbanken Hypotek, 3,09%, bundet tom 271201 amort 75460	7 017 780	7 093 240
	Handelsbanken Hypotek, 3,02% bundet tom 291201, amort 75460	7 017 780	7 093 240
	Handelsbanken Hypotek, 3,04 %, bundet tom 261230, amort 75460	7 017 780	7 093 240
	Handelsbanken Hypotek, 3,4% bundet tom 260102, amort 64000	1 472 000	1 520 000

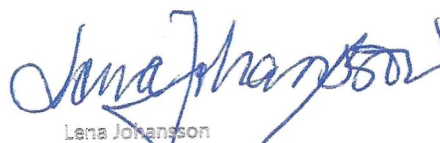
Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-11

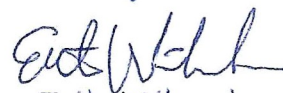
UNDERSKRIFTER

Eksjö 260212


Björn Olsson


Martin Andersson


Lena Johansson


Erik Wikander

Min revisionsberättelse har lämnats 260212


Marita Rydberg
Revisor

Revisionsberättelse

**Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Sjöheden i Eksjö.
Organisationsnummer 716428-0021.**

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöheden i Eksjö.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheten eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöheden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping 2026-02-12



Marita Rydberg